

Stadtbildkommission noch der Stadtrat dieses Kriterium bei der Arealbebauung begutachten. Zur Beurteilung der Güte der Arealbebauung in Bezug auf die Umgebungsgestaltung fehlten der Vorinstanz die entscheidenden Grundlagen.

b) In einer Arealbebauung müssen die Autoabstellplätze und deren Zufahrten zweckmässig angeordnet und betrieblich organisiert werden. Mindestens dreiviertel der Parkplätze sind in Sammelgaragen anzuordnen (§ 53 lit. f BO Zug). Die Mehrfamilienhäuser ... weisen heute bereits 13 Parkplätze in der Tiefgarage und sieben im Freien auf. Insgesamt verfügt das Baugrundstück also bereits über 20 Parkplätze. Mit der Arealbebauung sollen weder neue zusätzliche Parkplätze gebaut noch die bestehenden verändert werden. Die BO Zug verlangt bei einer Arealbebauung, dass mindestens 75 % der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind. Vorliegend müssten also von den 20 Parkplätzen mindestens 15 in der Tiefgarage angeordnet werden. Das Projekt weist jedoch aus, dass lediglich 65 % der Parkplätze in einer Sammelgarage und 35 % im Freien angeordnet sind. Daraus erhellt, dass die Arealbebauung auch diese Vorschrift nicht einhält.

Damit steht fest, dass die vorliegend geplante Aufstockung und Vergrößerung der bestehenden Überbauung weder Vorteile für das Siedlungsbild noch für die Umgebung erzielt (§ 29 Abs. 2 PBG), noch die erhöhten Anforderungen einer Arealbebauung insgesamt zu erfüllen vermag (§ 54 i.V.m. § 53 BO Zug). Zu Unrecht hat der Stadtrat den geplanten Umbau der Mehrfamilienhäuser ... als Arealbebauung bewilligt. Die Beschwerde ist in diesem Umfang begründet. Sie ist gutzuheissen.

Bei diesem Zwischenergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführer oder auf das Eventualbegehren der Bauherrschaft einzugehen.

Regierungsrat, 17. Januar 2006

§ 72 PBG - Tragweite der Bestandesgarantie

Aus den Erwägungen:

4. ...

Die bisherige Baute, welche als Ferienhaus genutzt wurde, weist eine Grundfläche von 48.8 m² (8.78 m x 5.56 m) mit einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss auf. Das Gebäude soll in ein Wohnhaus umgebaut, erweitert und aufgestockt werden. Dabei wird die Gebäudelänge auf 11.98 m, die

Breite auf 7.86 m und die Gebäudegrundfläche um 30 m² anwachsen. Das bestehende Erdgeschoss wird teilweise abgebrochen und durch einen Wohn- und Küchenraum ergänzt. Über eine im ursprünglichen Gebäude liegende neue Treppe soll das Dachgeschoss erschlossen werden. Die First- und Dachrichtung des umgebauten Gebäudes wird um 90° gedreht. Das bisherige Gebäude wird lediglich noch als Anbau der neuen Baute wahrgenommen werden können.

Es ist unbestritten, dass die bisherige Baute den Strassenabstand von 4 m (§ 17 Gesetz über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996, GSW, BGS 751.14) um 1.40 m und den Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdeführer von 5 m (Art. 46 BO Oberägeri) um 1.50 m unterschreitet. Ebenfalls unbestritten ist die Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschossfussbodenhöhe. Uneinigkeit herrscht lediglich darüber, ob die Erdgeschossfussbodenhöhe des bestehenden Ferienhauses das maximal zulässige Mass um 0.04 m, um 0.10 m oder um 0.20 m übersteigt. Damit die Bauherrschaft ihr geplantes Projekt realisieren kann, ist sie darauf angewiesen, dass der Weiterbestand des bestehenden Gebäudes von der Bestandgarantie geschützt wird.

Die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2003 hat die Bauordnung der Gemeinde Oberägeri vom 4. Dezember 1994 (BO Oberägeri) an das Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) angepasst. Dabei hat sie ihre bisherige Vorschrift zur Bestandesgarantie (Art. 1 Abs. 2 BO Oberägeri) aufgehoben. Damit kommt in der Gemeinde Oberägeri die kantonale Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG zur Anwendung. Danach dürfen Bauten und Anlagen, welche der Zone, nicht aber den Bauvorschriften entsprechen, unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden (§ 72 Abs. 2 PBG). Bei wesentlichen Änderungen, namentlich Abbruch und Wiederaufbau, Erweiterungen und Aufstockungen, ist die Bauordnung einzuhalten (Art. 1 Abs. 3 BO Oberägeri).

Es stellt sich nun vorliegend die Frage, ob der von der Bauherrschaft geplante Umbau noch als eine Erweiterung unter die kantonale Bestandesgarantie fällt oder ob sie als neubauähnliche Umgestaltung zu betrachten ist. Als Kriterien zur Abgrenzung des zulässigen Umbaus bzw. der zulässigen Erweiterung einer bestandesgeschützten Baute und einer neubauähnlichen Umgestaltung sind die innere Einteilung und Organisation sowie die Konstruktion der Baute, das Erweiterungsmass sowie die Umbau- und Erweiterungskosten massgebend. Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich die Frage, ob noch von einem zulässigen Umbau bzw. Erweiterung oder bereits von einer neubauähnlichen Umgestaltung auszugehen ist, nicht anhand eines festen Massstabs beurteilen lässt, sondern von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängt (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 100 ff.).

a) Für die Abgrenzung zulässiger Umbauten von neubauähnlichen Eingriffen ist von entscheidender Bedeutung, ob sich das Bestehende oder zumindest wesentliche Teile davon in der inneren Einteilung und in der Organisation oder Konstruktion des Gebäudes noch erkennen lassen.

Diese Voraussetzung ist vorliegend klarerweise nicht mehr erfüllt. Wesentliche Teile der bestehenden Bausubstanz werden durch eine neue ersetzt. Auf einer Länge von rund 7.20 m wird der First des bestehenden, 8.78 m langen Ferienhauses entfernt. Nur im nördlichen und östlichen Bereich bleiben die Aussenwände des bisherigen Baukörpers bestehen. Die Organisation im Innern des bestehenden Ferienhauses ändert wesentlich. Rund 50 % der Fläche des Erdgeschosses wird neu organisiert. U.a. entsteht ein Badezimmer, das den heutigen Ansprüchen zu entsprechen vermag. Des Weiteren wird eine neue Treppe das Dachgeschoss erschliessen. Vollständig neu werden der Ess- und Wohnraum sowie die Küche mit rund 46 m² Fläche. Im Grundriss des Erdgeschosses verbleiben einzig der Eingangsbereich mit dem Treppenabgang in das Untergeschoss (rund 5.50 m²) und das Schlafzimmer (15.2 m²) unverändert. Im Übrigen wird der Neubauteil ein Dachgeschoss aufweisen. Der First des erweiterten Gebäudes wird um 90° gedreht. Der bisherige Bau wird nach der Erweiterung nur noch als untergeordneter Anbau des neuen Wohnhauses in Erscheinung treten. Die Konstruktion des Gebäudes mit seinen Aussenmauern, den inneren Mauern und der Decken- und Dachkonstruktion bleibt mehrheitlich nicht erhalten und auch die innere Einteilung und Organisation wird grundlegend verändert.

b) Als weiteres Kriterium ist das Erweiterungsmass herbeizuziehen. Massgebend ist dabei die Flächenausdehnung bzw. das Bauvolumen der Erweiterung. Die Grenze des Zulässigen ist auf jeden Fall dort zu ziehen, wo die geplanten Neuerungen die Gestalt des ursprünglichen Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, so dass es seine Identität verliert. Die Grundfläche des Erdgeschosses des bisherigen Ferienhauses beträgt 48.8 m². Die Bauherrschaft gibt in ihren Gesuchsunterlagen die Wohnfläche im Erd- und im Dachgeschoss mit 130 m² an. Das zweigeschossige Bauprojekt weist gegenüber dem bestandesgeschützten eingeschossigen Ferienhaus eine Mehrfläche von rund 80 m² auf. Der Umbau wird also nicht nur zu einer wesentlichen Vergrösserung des Gebäudekubus, sondern wegen der Neuerstellung eines Dachgeschosses auch zu einer erheblichen Erweiterung der bestehenden Nutzfläche führen.

c) Schliesslich ist zu beachten, ob der Umbau oder die Erweiterung des vorschriftswidrigen Gebäudes die Bauherrschaft nicht oder nur unwesentlich günstiger zu stehen kommt als die Erstellung eines Neubaus unter vorgängiger Beseitigung der bestehenden Baute. Am Augenschein zeigte sich, dass lediglich das Untergeschoss des Ferienhauses in massiver Bauweise ausgeführt worden ist. Das Erdgeschoss ist bereits ausgehöhlt. Es präsentiert sich als Holzständerbau verschalt mit dünnen Pavatexplatten. Das Dach und der First müssen bereits mit Stützen behelfsmässig abgestützt werden. Für alle Parteien ist

klar, dass das gesamte Ferienhaus mit Ausnahme des Untergeschosses mit dem Umbau erneuert werden muss. Bei diesem baulichen Zustand des Erdgeschosses ist für jedermann ersichtlich, dass die Erweiterung des vorschriftswidrigen Gebäudes die Bauherrschaft nur unwesentlich günstiger zu stehen kommt als die Erstellung eines Neubaus unter vorgängiger Beseitigung des bestehenden Ferienhauses.

Damit steht jedoch fest, dass ein derart weitreichender Umbau, welcher nur noch den äusseren Anschein der Kontinuität wecken soll, in § 72 Abs. 2 PBG keine Rechtsgrundlage mehr findet. Der Umbau muss als neubauähnliche Umgestaltung qualifiziert werden. Er hat sich deshalb im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BO Oberägeri an den geltenden Bauvorschriften zu orientieren. Bei diesem Ergebnis muss festgestellt werden, dass das vom Gemeinderat bewilligte Bauprojekt den Strassenabstand von 4 m um 1.40 m sowie den Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdeführerin von 5 m um 1.50 unterschreitet und gleichzeitig die maximal zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe von 0.30 m über den höchsten Punkt des gewachsenen Terrains (§ 14 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999, V PBG, BGS 721.111) um mindestens 8 cm überschreitet.

Regierungsrat, 21. März 2006

§ 39 PBG – unwesentliche oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplanes in der Altstadt von Zug

Aus den Erwägungen:

4. ...

Die Beschwerdeführer machen in ihrer Eingabe verschiedene Gesetzesverstösse geltend. Der Haupteinwand lautet, dass das Vorhaben gegen den Bebauungsplan Nr. 4482 Grabenstrasse - St.-Oswalds-Gasse vom 13. März 1990 verstösse.

a) Das umstrittene Vorhaben der Stadt Zug sieht vor, dass der auf der Nordseite des Verwaltungsgebäudes St.-Oswalds-Gasse 20 gelegene WC-Anbau und das Tor abgebrochen und durch einen Liftturm mit WC-Räumen ersetzt wird. Der neue WC/Liftturm soll in einer Distanz von 55 cm vom Hauptgebäude erstellt und auf jedem Geschoss mit einer kleinen Passerelle mit dem Verwaltungsgebäude verbunden werden. Der Gebäudeabstand zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Liegenschaft der Beschwerdeführer, welche im fraglichen Bereich direkt an der Grundstücksgrenze steht, beträgt heute 4.10 m.